

**LHN  
GROUP**  
SPACE OPTIMISED

商業  
物流  
住宅  
設施  
工業  
停車場

# 2020

中報

LHN Limited

賢能集團有限公司\*

(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)  
股份代號：新加坡—410／香港—1730)

\*僅供識別





# 目錄

2

公司資料

3

中期簡明  
綜合損益  
及其他全面  
收益表

4

中期簡明  
綜合財務  
狀況表

5

中期簡明  
綜合權益  
變動表

6

中期簡明  
綜合現金  
流量表

7

簡明綜合  
中期財務  
資料附註

30

管理層  
討論與  
分析

41

其他  
資料

## 公司資料

### 董事會

**林隆田**  
執行主席  
執行董事  
集團董事總經理

**林美珠**  
執行董事  
集團副董事總經理

**莊立林**  
首席獨立非執行董事

**楊志雄**  
獨立非執行董事

**陳嘉樑**  
獨立非執行董事

**審核委員會**  
**陳嘉樑** (主席)  
**莊立林**  
**楊志雄**

**薪酬委員會**  
**莊立林** (主席)  
**陳嘉樑**  
**楊志雄**

**提名委員會**  
**楊志雄** (主席)  
**莊立林**  
**陳嘉樑**  
**林隆田**

**聯席公司秘書**  
**章英偉**  
(於二零二零年四月一日委任)  
**吳捷陞**, HKICS, ICOSA  
**黎光隆**  
(於二零二零年三月三十一日辭任)

**註冊辦事處**  
10 Raeburn Park  
#02-18  
Singapore 088702  
電話：(65) 6368 8328  
傳真：(65) 6367 2163

### 香港主要營業地點

香港新界屯門  
建榮街24-30號  
建榮商業大廈  
8樓802-804室

**持續保薦人 (新交所)**  
**PrimePartners Corporate Finance Pte. Ltd.**  
16 Collyer Quay  
#10-00 Income at Raffles  
Singapore 049318

**香港法律顧問**  
**陸繼鏘律師事務所**  
**與摩根路易斯律師事務所聯營**  
香港  
中環皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
19樓1902-09室

**新加坡股份過戶登記總處**  
**Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.**  
50 Raffles Place  
#32-01 Singapore Land Tower  
Singapore 048623

**香港股份過戶登記分處**  
**卓佳證券登記有限公司**  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

**核數師**  
**PricewaterhouseCoopers LLP**  
註冊公眾利益實體核數師  
7 Straits View  
Marina One East Tower  
Singapore 018936

主管合夥人：李千榮  
(自二零一七財政年度起)

### 主要銀行

**星展銀行有限公司**  
12 Marina Boulevard  
Marina Bay Financial Centre Tower 3  
Singapore 018982

**Hong Leong Finance Limited**  
16 Raffles Quay, #01-05  
Hong Leong Building  
Singapore 048581

**Malayan Banking Berhad**  
2 Battery Road  
#16-01 Maybank Tower  
Singapore 049907

**華僑銀行有限公司**  
65 Chulia Street  
#09-00 OCBC Centre  
Singapore 049513

**RHB Bank Berhad**  
90 Cecil Street  
#01-00 RHB Bank Building  
Singapore 069531

**大華銀行有限公司**  
325 Boon Lay Place  
#02-00  
Singapore 649886

**投資者關係**  
**賢能集團有限公司**  
enquiry@lhngroup.com.sg

**網站**  
www.lhngroup.com

**股份代號**  
新加坡：410  
香港：1730

## 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止六個月

賢能集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期簡明綜合業績，連同截至二零一九年三月三十一日止六個月之比較數字。本集團截至二零二零年三月三十一日止六個月之中期業績未經審核，惟已由本公司之審核委員會（「審核委員會」）審閱。

	附註	二零二零年 (未經審核) 千新加坡元	二零一九年 (未經審核) 千新加坡元
<b>收益</b>	7	51,619	53,599
銷售成本	10	(29,703)	(41,422)
<b>毛利</b>		21,916	12,177
其他收入	8	2,757	1,806
其他經營開支	9	(641)	(190)
銷售及分銷開支	10	(751)	(676)
行政開支	10	(13,185)	(11,173)
融資成本	11	(2,576)	(569)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後		579	1,953
投資物業的公平值虧損		(4,317)	—
<b>除所得稅前溢利</b>		3,782	3,328
所得稅開支	12	(315)	(232)
<b>期內溢利</b>		3,467	3,096
<b>其他全面（虧損）／收益</b>			
其後將重新分類至損益的項目			
綜合賬目產生的貨幣換算差額		(26)	27
其後將不會重新分類至損益的項目			
按公平值計入其他全面收益的金融資產			
— 公平值收益— 股權投資		13	—
分佔合營企業的其他全面收益		4	14
其他全面（虧損）／收益		(9)	41
<b>期內全面收益總額</b>		3,458	3,137
<b>下列人士應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		3,176	2,815
非控股權益		291	281
<b>期內溢利</b>		3,467	3,096
<b>下列人士應佔全面收益總額：</b>			
本公司權益持有人		3,184	2,854
非控股權益		274	283
<b>期內全面收益總額</b>		3,458	3,137
<b>本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利</b>			
基本及攤薄（仙）	14	0.79	0.70

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 三月三十一日 (未經審核) 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 (經審核) 千新加坡元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	48,396	37,435
投資物業		108,044	67,309
使用權資產		34,614	—
無形資產		74	108
按公平值計入其他全面收益的金融資產		700	492
於聯營公司的投資		271	306
於合營企業的投資		18,069	17,215
遞延稅項資產		159	341
長期預付款項		188	322
租賃應收款項	16	27,770	—
其他資產	17	13,245	12,709
		<u>251,530</u>	<u>136,237</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		47	3
貿易及其他應收款項	18	16,834	17,581
授予合營企業的貸款		5,828	2,432
預付款項		3,124	3,338
租賃應收款項	16	15,223	—
現金及銀行結餘		18,140	18,218
定期存款		4,991	9,135
		<u>64,187</u>	<u>50,707</u>
<b>資產總值</b>		<u>315,717</u>	<u>186,944</u>
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	63,407	63,407
儲備		39,631	31,936
		<u>103,038</u>	<u>95,343</u>
非控股權益		1,690	1,537
<b>權益總額</b>		<u>104,728</u>	<u>96,880</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		3,229	533
其他應付款項	20	20	34
撥備		53	1,091
融資租賃負債		—	3,476
銀行借貸	21	49,905	41,134
租賃負債		79,834	—
		<u>133,041</u>	<u>46,268</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	28,200	32,701
撥備		1,622	1,466
融資租賃負債		—	2,157
銀行借貸	21	11,923	7,009
租賃負債		35,246	—
即期所得稅負債		957	463
		<u>77,948</u>	<u>43,796</u>
<b>負債總額</b>		<u>210,989</u>	<u>90,064</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>315,717</u>	<u>186,944</u>

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止六個月

	本公司權益持							本公司權益持													
	股本 千新加坡元	保留溢利 千新加坡元	合併儲備 千新加坡元	其他儲備 千新加坡元	公平值儲備 千新加坡元	資產重估儲備 千新加坡元	匯兌換算儲備 千新加坡元	有人應佔總額 千新加坡元	非控股權益 千新加坡元	權益總額 千新加坡元	股本 千新加坡元	保留溢利 千新加坡元	合併儲備 千新加坡元	其他儲備 千新加坡元	公平值儲備 千新加坡元	資產重估儲備 千新加坡元	匯兌換算儲備 千新加坡元	有人應佔總額 千新加坡元	非控股權益 千新加坡元	權益總額 千新加坡元	
<b>本集團</b>																					
於二零一九年九月三十日的結餘	63,407	59,587	(30,727)	269	—	3,711	(904)	95,343	1,537	96,880	63,407	59,587	(30,727)	269	—	3,711	(904)	95,343	1,537	96,880	
採納國際財務報告準則第16號	—	6,554	—	—	—	—	—	6,554	—	6,554	—	6,554	—	—	—	—	—	6,554	—	6,554	
於二零一九年十月一日的結餘	63,407	66,141	(30,727)	269	—	3,711	(904)	101,897	1,537	103,434	63,407	66,141	(30,727)	269	—	3,711	(904)	101,897	1,537	103,434	
已付股息	—	(2,043)	—	—	—	—	—	(2,043)	(120)	(2,163)	—	(2,043)	—	—	—	—	—	(2,043)	(120)	(2,163)	
向非控股股東退還資本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1)	
於出售股權投資時轉撥	—	13	—	—	(13)	—	—	—	—	—	—	13	—	—	(13)	—	—	—	—	—	—
期內溢利	—	3,176	—	—	—	—	—	3,176	291	3,467	—	3,176	—	—	—	—	—	3,176	291	3,467	
其他全面收益／(虧損)	—	—	—	—	13	4	(9)	8	(17)	(9)	—	—	—	—	13	4	(9)	8	(17)	(9)	
期內全面收益／(虧損)總額	—	3,176	—	—	13	4	(9)	3,184	274	3,458	—	3,176	—	—	13	4	(9)	3,184	274	3,458	
於二零二零年三月三十一日的結餘	63,407	67,287	(30,727)	269	—	3,715	(913)	103,038	1,690	104,728	63,407	67,287	(30,727)	269	—	3,715	(913)	103,038	1,690	104,728	
(未經審核)																					
<b>本集團</b>																					
於二零一八年九月三十日的結餘	63,407	51,835	(30,727)	269	—	3,680	(930)	87,534	972	88,506	63,407	51,835	(30,727)	269	—	3,680	(930)	87,534	972	88,506	
採納國際財務報告準則第9號	—	(434)	—	—	—	—	—	(434)	—	(434)	—	(434)	—	—	—	—	—	(434)	—	(434)	
於二零一八年十月一日的結餘	63,407	51,401	(30,727)	269	—	3,680	(930)	87,100	972	88,072	63,407	51,401	(30,727)	269	—	3,680	(930)	87,100	972	88,072	
期內溢利	—	2,815	—	—	—	14	25	2,815	281	3,096	—	2,815	—	—	—	14	25	2,815	281	3,096	
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	39	2	41	—	—	—	—	—	—	—	39	2	41	
期內全面收益總額	—	2,815	—	—	—	14	25	2,854	283	3,137	—	2,815	—	—	—	14	25	2,854	283	3,137	
於二零一九年三月三十一日的結餘	63,407	54,216	(30,727)	269	—	3,694	(905)	89,954	1,255	91,209	63,407	54,216	(30,727)	269	—	3,694	(905)	89,954	1,255	91,209	
(未經審核)																					

## 本集團

於二零一九年九月三十日的結餘  
採納國際財務報告準則第16號

於二零一九年十月一日的結餘

已付股息

向非控股股東退還資本

於出售股權投資時轉撥

期內溢利

其他全面收益／(虧損)

期內全面收益／(虧損)總額

於二零二零年三月三十一日的結餘  
(未經審核)

## 本集團

於二零一八年九月三十日的結餘  
採納國際財務報告準則第9號

於二零一八年十月一日的結餘

期內溢利

其他全面收益

期內全面收益總額

於二零一九年三月三十一日的結餘  
(未經審核)

## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千新加坡元	二零一九年 (未經審核) 千新加坡元
<b>來自經營活動的現金流量：</b>		
除所得稅前溢利	3,782	3,328
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後 就以下各項作出調整：	(579)	(1,953)
無形資產的攤銷	34	34
物業、廠房及設備的折舊	4,246	2,978
使用權資產的折舊	5,964	—
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	39	(84)
物業、廠房及設備的撇銷	39	7
投資物業的公平值虧損	4,317	—
分租淨投資收益	(433)	—
呆壞賬	197	171
有償合約虧損撥備	270	—
融資收入	(759)	(183)
融資成本	2,576	569
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>19,693</b>	<b>4,867</b>
營運資金變動：		
— 存貨	(44)	(49)
— 貿易及其他應收款項	(388)	(1,265)
— 貿易及其他應付款項	(1,683)	1,351
<b>經營活動產生現金</b>	<b>17,578</b>	<b>4,904</b>
已付利息開支	—	(2)
已付所得稅	(414)	(790)
退回所得稅	825	905
<b>經營活動產生現金淨額</b>	<b>17,989</b>	<b>5,017</b>
<b>來自投資活動的現金流量：</b>		
添置物業、廠房及設備	(19,602)	(7,399)
添置投資物業	(21)	(18,833)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	—	(42)
添置其他資產	(128)	(8,487)
收購合營企業的現金流出	(500)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	253	84
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產 (授予)／來自合營企業的(貸款)／還款淨額	330	—
來自聯營公司的股息	(3,525)	4,320
已收利息	264	98
	213	42
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(22,716)</b>	<b>(30,217)</b>
<b>來自融資活動的現金流量：</b>		
償還融資租賃	(1,127)	(987)
定期存款減少／(增加) — 已抵押	4,710	(33)
銀行借貸所得款項	17,761	28,137
償還銀行借貸	(3,729)	(5,342)
償還租賃負債	(15,731)	—
向非控股股東退還資本	(1)	—
租賃應收款項收款	7,472	—
自租賃應收款項收取的利息	658	—
已付利息開支	(2,612)	(565)
已付股息	(2,043)	—
已付非控股股東的股息	(120)	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>5,238</b>	<b>21,210</b>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	511	(3,990)
期初的現金及現金等價物	21,300	20,667
貨幣換算對現金及現金等價物的影響	(23)	15
<b>期末的現金及現金等價物</b>	<b>21,788</b>	<b>16,692</b>
綜合現金及現金等價物包括：		
現金及銀行結餘	18,140	14,315
定期存款	4,991	7,227
	23,131	21,542
減：已抵押定期存款	(1,343)	(4,714)
減：銀行透支	—	(136)
<b>綜合現金流量表所載現金及現金等價物</b>	<b>21,788</b>	<b>16,692</b>



# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

## 1. 一般資料

賢能集團有限公司（「本公司」）於二零一四年七月十日在新加坡根據公司法以「LHN Pte. Ltd.」的名稱註冊成立為一間投資控股私人有限公司。本公司的註冊編號為201420225D。本公司於二零一五年三月十六日轉型為一間公眾公司並改名為「賢能集團有限公司」。註冊辦事處的地址為10 Raeburn Park #02-18, Singapore 088702。

本公司於二零一五年四月十三日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）凱利板第一上市，及於二零一七年十二月二十九日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事(i)空間資源管理服務；(ii)設施管理服務；及(iii)物流服務。

本未經審核簡明綜合中期財務資料乃以新加坡元（「新加坡元」）呈列，除另有說明外，所有價值均已湊整至最接近千位（「千新加坡元」）。

## 2. 編製基準

截至二零二零年三月三十一日止六個月的本未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務資料應與根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製截至二零一九年九月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本法編製，並根據按公平值列賬的投資物業及租賃樓宇重新估值進行修訂。

## 3. 會計政策

本集團於編製本報告期間財務報表時採納與截至二零一九年九月三十日止年度經審核財務報表相同的會計政策及計算方法。

(a) 於截至二零二零年九月三十日止財政年度生效的國際財務報告準則修訂對本集團並無重大影響，惟以下各項則除外：

採納國際財務報告準則第16號租賃

本集團已自二零一九年十月一日起追溯採納國際財務報告準則第16號租賃，惟根據該準則的具體過渡條文所允許並無重列二零一九年報告期間的比較數字。

當本集團為承租人時

於採納國際財務報告準則第16號之前，不可撤銷經營租賃付款未於資產負債表中確認為負債。該等付款按直線法確認為租賃期內的租金支出。

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已選擇應用以下可行權宜方法：

(i) 就二零一九年十月一日之前訂立且先前根據國際會計準則第17號及新加坡財務報告準則（國際）詮釋第4號釐定安排是否包含租賃而確認為租賃的所有合約而言，本集團尚未重新評估根據國際財務報告準則第16號該等合約是否包含租賃；及

(ii) 按個別租賃基準，本集團已：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 依賴過往有關租賃是否屬虧損性質的評估以替代減值審閱；

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 3. 會計政策 (續)

#### 當本集團為承租人時 (續)

- 將於二零一九年十月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃；
- 於首次應用日期計量使用權資產時不計入初步直接成本；及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可使用事後判斷確定租賃期。

於二零一九年十月一日，有償合約撥備為1,430,000新加坡元。

於二零一九年十月一日，就先前分類為經營租賃的租賃，本集團已採用以下過渡條文：

- (i) 按個別租賃基準，本集團選擇按賬面值計量其使用權資產（符合投資物業定義的使用權資產除外），猶如自租賃開始起一直應用國際財務報告準則第16號，惟於二零一九年十月一日採用增量借款利率折現。就符合投資物業定義的使用權資產，本集團按其於二零一九年十月一日的公平值計量使用權資產。
- (ii) 通過使用個別租賃的增量借款利率（或在適用情況下，具有合理相似特徵的個別租賃組合的增量借款利率）對於二零一九年十月一日的剩餘租賃付款進行折現確認其租賃負債。
- (iii) 於二零一九年十月一日，使用權資產與租賃負債的賬面值之間的差額直接調整為期初保留溢利。並無重列比較資料。
- (iv) 就先前分類為融資租賃的租賃，租賃資產及融資租賃負債於二零一九年十月一日的賬面值釐定為使用權資產與租賃負債的賬面值。

#### 當本集團為出租人時

本集團作為出租人的會計處理並無重大變化（當本集團為中間出租人時除外）。

#### 當本集團為中間出租人時

本集團根據總租賃安排租賃相關資產，並作為中間出租人將該資產分租予第三方。於採納國際財務報告準則第16號之前，倘總租賃為經營租賃，則分租被分類為經營租賃。中間出租人於分租期限內按直線法錄得有關分租的租金收入，及於總租賃期限內按直線法錄得有關總租賃的租金支出。

根據國際財務報告準則第16號，本集團作為中間出租人的會計處理取決於分租的分類，並參考由總租賃產生的使用權資產而非相關資產。於二零一九年十月一日，本集團已根據總租賃的剩餘合約條款及條件重新評估分租分類。根據此項評估，辦公室空間的部分分租重新評估為融資租賃，及分租淨投資的47,569,000新加坡元於二零一九年十月一日被確認為「租賃應收款項」。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 3. 會計政策 (續)

採納國際財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響如下：

資產負債表	於二零一九年 九月三十日 千新加坡元	採納國際 財務報告準則 第16號的影響 千新加坡元	於二零一九年 十月一日 千新加坡元
<b>本集團</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	67,309	40,790	108,099
物業、廠房及設備	37,435	(4,837)	32,598
使用權資產	—	31,928	31,928
遞延稅項資產	341	(245)	96
長期預付款項	322	(95)	227
租賃應收款項	—	32,824	32,824
	105,407	100,365	205,772
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	17,581	(502)	17,079
預付款項	3,338	(48)	3,290
租賃應收款項	—	14,745	14,745
	20,919	14,195	35,114
	126,326	114,560	240,886
<b>保留溢利</b>	59,587	6,554	66,141
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	533	3,068	3,601
撥備	1,091	(386)	705
融資租賃負債	3,476	(3,476)	—
租賃負債	—	82,013	82,013
	5,100	81,219	86,319
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	32,701	(3,888)	28,813
撥備	1,466	(366)	1,100
融資租賃負債	2,157	(2,157)	—
租賃負債	—	33,198	33,198
	36,324	26,787	63,111
	41,424	108,006	149,430
<b>損益表</b>			
	(未經審核)		(國際財務報告 準則第16號基準)
	(國際會計準則 第17號基準)	採納國際 財務報告準則 第16號的影響	截至二零二零年 三月三十一日 止六個月 千新加坡元
<b>本集團</b>	截至二零二零年 三月三十一日 止六個月 千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
收益	59,632	(8,013)	51,619
銷售成本	(40,795)	11,092	(29,703)
毛利	18,837	3,079	21,916
其他收入	1,665	1,092	2,757
其他營運開支	(641)	—	(641)
銷售及分銷開支	(751)	—	(751)
行政開支	(13,723)	538	(13,185)
融資成本	(903)	(1,673)	(2,576)
分佔聯營公司及合營企業的業績，除稅後	560	19	579
投資物業的公平值虧損	(507)	(3,810)	(4,317)
除所得稅前溢利	4,537	(755)	3,782

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 3. 會計政策（續）

先前於本集團截至二零一九年九月三十日的財務報表中披露的經營租賃承擔與截至二零一九年十月一日的資產負債表中確認的租賃負債之間的差額說明如下：

	千新加坡元
於二零一九年九月三十日披露的經營租賃承擔	107,751
以本集團增量借款利率3.05%計算折現	(7,728)
（減）：按直線法確認為開支的短期租賃	(18,784)
（減）：按直線法確認為開支的低價值租賃	(96)
加／（減）：因延長及終止購股權的不同處理方法而作出的調整	28,435
<b>於二零一九年十月一日確認的租賃負債</b>	<b>109,578</b>

(b) 以下新訂準則及準則的修訂本已頒佈，惟尚未於本財政年度生效及本集團並無提前採納：

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效	附註
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	二零二零年一月一日	
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	二零二零年一月一日	
國際會計準則第1號（修訂本）	二零二二年一月一日	
國際財務報告準則第3號（修訂本）	二零二零年一月一日	<i>i</i>
國際財務報告準則第17號	二零二一年一月一日	<i>li</i>
國際財務報告準則第10號	待釐定	
重大的定義	二零二零年一月一日	
利率基準改革	二零二零年一月一日	
將負債分類為即期或非即期	二零二二年一月一日	
業務合併（業務的定義）	二零二零年一月一日	<i>i</i>
保險合約	二零二一年一月一日	<i>li</i>
綜合財務報表及國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資（投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資）	待釐定	

附註*i*：

該修訂本就評估一項收購是否符合國際財務報告準則第3號項下業務的定義提供新指引。如被視為業務，收購必須包括一項產出及一項實質性流程，兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。當出現一項投入及實質性流程時，將引入一個框架以評估。如為無產出業務，目前將需要組織勞動力。

「產出」一詞的定義範圍被縮小，主要指向客戶提供的、能夠產生投資收入及其他收入的商品和服務，而不包括以成本降低為形式的回報及其他經濟利益。

其亦不再需要評估市場參與者是否有能力替換缺失的元素或者整合已收購業務及資產。

實體可應用「集中測試」，倘符合有關測試，則毋須進一步評估。根據該選擇性測試，倘已收購總資產的絕大部分公平值集中於一項單一資產（或一組相似資產），則該已收購資產將不代表業務。

該修訂本應用於業務合併及資產收購，收購日期為二零二零年一月一日或之後。提前應用獲允許。本集團預期不會因應用該修訂本而產生任何重大影響。

附註*ii*：

國際財務報告準則第17號訂立有關在該新準則範疇內確認、計量、呈列及披露保險合約的原則。國際財務報告準則第17號的目標為確保實體提供忠誠代表該等合約的相關資料。該資料提供基準供財務報表使用者評估保險合約對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。本集團現正評估該新準則的影響，且並不預計實行將會導致對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 3. 會計政策（續）

#### 3.1. 租賃

(a) 於二零一九年十月一日前有關租賃的會計政策如下：

##### **倘本集團為承租人**

本集團自非關連人士租賃融資及經營租賃項下的樓宇、汽車及若干廠房及設備。

##### (i) 融資租賃

凡本集團於資產租賃時承擔擁有權的大部分風險及回報（包括租購合約）的租賃均列為融資租賃。融資租賃項下的租賃資產及相應租賃負債（扣除財務費用），於租賃初期，按租賃資產公平值與最低租賃付款現值中較低者，於資產負債表分別確認為物業、廠房及設備與融資租賃項下的責任。為達至基於財務餘額的固定利率，各租賃付款被分配為負債及財務支出。各租賃付款於財務開支及未償還租賃負債調減之間分攤。財務開支於損益內按能反映財務租賃負債恒定期間利率的基準確認。

##### (ii) 經營租賃

倘資產租賃所有權的重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項於租賃期間以直線法於損益表扣除。

或然租金於產生時在損益內確認為開支。

##### **倘本集團為出租人**

本集團將經營租賃下的租賃物業分租予非關連方。本集團亦將經營租賃下的投資物業租賃予非關連方。

##### **經營租賃：**

本集團保留擁有權所附絕大部分風險及回報的租賃被分類為經營租賃。經營租賃的租金收入（扣除授予承租人的任何優惠）於租期內按直線法於損益內確認。

本集團協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

(b) 自二零一九年十月一日起有關租賃的會計政策如下：

##### **倘本集團為承租人**

本集團於合約開始時評估有關合約是否包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用所識別資產的權利，則該合約包含租賃。僅於合約的條款及條件出現變動時方需進行重估。

##### (i) 使用權資產

本集團於相關資產可供使用之日確認使用權資產及租賃負債。使用權資產以成本計量，當中包括租賃負債的初始計量，並就開始日期當日或之前作出的任何租賃付款及接獲的租賃優惠作出調整。在並未獲得租賃的情況下將不會產生的任何初始直接成本計入使用權資產的賬面值。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 3. 會計政策 (續)

#### 3.1. 租賃 (續)

(b) 自二零一九年十月一日起有關租賃的會計政策如下： (續)

##### 倘本集團為承租人 (續)

##### (i) 使用權資產 (續)

該等使用權資產其後自開始日期至使用權資產使用年期結束或租賃期限結束之時 (以較早者為準) 使用直線法折舊。

使用權資產 (符合投資物業定義的資產除外) 於「使用權資產」內呈列。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

##### (ii) 租賃負債

租賃負債的初始計量按租賃付款的現值計量，按租賃的隱含利率折現 (倘有關利率能夠可靠釐定)。倘有關利率無法可靠釐定，本集團將使用其增量借款利率折現。

租賃付款包括以下各項：

- 固定付款 (包括實質固定付款)，減去任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率進行初始計量；
- 根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 購買選擇權的行使價 (倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 終止租賃的罰款付款 (倘租賃條款反映本集團行使終止權)。

對於同時包含租賃及非租賃部分的合約，本集團依據租賃及非租賃部分的相對獨立價格將代價分配予各租賃部分。本集團已選擇不將物業租賃的租賃及非租賃部分分開呈列，而將其作為一個單獨的租賃部分進行會計。

租賃負債使用實際利率法按攤銷成本計量。在以下情況下，租賃負債應予以重新計量：

- 指數或利率變動導致未來租賃付款發生變化；
- 本集團對是否將行使延期選擇權的評估發生變化；或
- 對租賃的範圍或代價作出不屬於原始條款的修訂。

重新計量租賃負債，並對使用權資產作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已調減至零，則調減的金額計入損益。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 3. 會計政策 (續)

#### 3.1. 租賃 (續)

(b) 自二零一九年十月一日起有關租賃的會計政策如下： (續)

##### **倘本集團為承租人 (續)**

##### (iii) 短期及低價值租賃

本集團已選擇不就租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃確認使用權資產及租賃負債，惟分租安排除外。與該等租賃有關的租賃付款在租期內按直線法於損益確認為開支。

##### (iv) 可變租賃付款

並非基於指數或利率的可變租賃付款不作為租賃負債的計量及初始確認的一部分入賬。本集團應在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款計入損益。

##### **倘本集團為出租人**

於比較期間適用於本集團作為出租人的會計政策與國際財務報告準則第16號下的政策相同，惟本集團為中間出租人則除外。

對分租進行分類時，本集團（作為中間出租人）參考總租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。

當分租被評估為融資租賃時，本集團終止確認與其轉讓予分承租人的總租賃有關的使用權資產，並將分租淨投資確認為「租賃應收款項」。終止確認的使用權資產與分租淨投資之間的任何差額於損益確認。與總租賃有關的租賃負債在資產負債表中留存，代表欠付總出租人的租賃付款。

當分租被評估為經營租賃時，本集團將來自分租的租賃收入計入損益的「收益」內。與總租賃有關的使用權資產不予終止確認。

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配代價。

### 4. 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策應用及所報資產及負債、收入及開支金額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本未經審核簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性因素的主要來源與截至二零一九年九月三十日止年度的綜合財務報表所應用者相同，惟以下項目除外：

#### 1. 釐定租期

於釐定租期時，管理層會考慮行使延期選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有相關因素及情況。延期選擇權（或終止選擇權後的期間）僅會在合理肯定租賃將會延長時（或不終止時）計入租期。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，並於承租人的控制範圍內，則須檢討有關評估。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 5. 財務風險管理

#### 5.1 財務風險因素

本集團的活動使其面臨市場風險（包括貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

未經審核簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露（惟以下信貸風險披露除外），並應連同於截至二零一九年九月三十日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一九年九月三十日起風險管理政策並無發生變動。

##### (i) 貿易及其他應收款項

本集團應用使用撥備矩陣的簡化方式計量貿易應收款項年限內的預期虧損。

為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，本集團按逾期日數對貿易應收款項進行分組。於計算預期信貸虧損率時，本集團乃考慮對本集團客戶的過往虧損率。

其他應收款項的預期虧損率被評估為較低，故於期內並無就其他應收款項作出虧損撥備準備。

應收款項於並無合理預期可收回時，如債務人未能履行與本集團的還款計劃時予以撇銷。根據過往收款趨勢，本集團於債務人未能就逾期超過365天的應收款項作出合約付款時將其分類為予以撇銷。於撇銷應收款項後，本集團繼續採取強制行動，以嘗試收回逾期應收款項。倘收回應收款項，該等應收款項於損益確認入賬。

於二零二零年三月三十一日及二零一九年九月三十日，本集團有關貿易應收款項的信貸風險按如下方式載入撥備矩陣：

二零二零年 三月三十一日	即期 千新加坡元	逾期 1至30日 千新加坡元	逾期 31至60日 千新加坡元	逾期 61至90日 千新加坡元	逾期 91至180日 千新加坡元	逾期 181至365日 千新加坡元	逾期 365日以上 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>貿易應收款項</b>								
預期虧損率	0.1%	1.4%	1.6%	1.0%	9.5%	32.2%	88.7%	
總賬面值	3,503	3,457	885	397	307	426	2,241	11,216
虧損撥備	3	48	14	4	29	137	1,988	2,223
二零一九年 九月三十日	即期 千新加坡元	逾期 1至30日 千新加坡元	逾期 31至60日 千新加坡元	逾期 61至90日 千新加坡元	逾期 91至180日 千新加坡元	逾期 181至365日 千新加坡元	逾期 365日以上 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>貿易應收款項</b>								
預期虧損率	0.1%	0.1%	0.5%	1.3%	1.5%	16.1%	90.6%	
總賬面值	3,769	2,720	846	310	403	398	2,140	10,586
虧損撥備	5	4	4	4	6	64	1,939	2,026



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 5. 財務風險管理（續）

#### 5.1 財務風險因素（續）

##### (i) 貿易及其他應收款項（續）

倘出現以下任何指標，則本集團認為存在證據：

- 債務人面臨重大困境
- 違反合約，如拖欠或逾期事項
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組

##### (ii) 信貸虧損撥備變動

	貿易應收款項 千新加坡元	其他應收款項 千新加坡元	總計 千新加坡元
於二零一九年九月三十日的結餘	2,026	18	2,044
於期內損益確認的虧損撥備準備	197	—	197
於二零二零年三月三十一日的結餘	2,223	18	2,241

#### 5.2 公平值估計

於財務狀況表內按公平值計量的金融資產及金融負債乃分類至公平值層級的三個等級。三個等級乃基於計量的重大輸入數據的可觀察程度界定如下：

- (i) 第1級：相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- (ii) 第2級：資產或負債直接或間接可觀察的輸入數據（第1級內包括的報價除外）。
- (iii) 第3級：資產或負債的不可觀察輸入數據。

下表列示於二零二零年三月三十一日及二零一九年九月三十日按經常性基準以公平值計量的非金融資產層級內的等級：

	第1級 千新加坡元	第2級 千新加坡元	第3級 千新加坡元	總計 千新加坡元
<b>於二零二零年三月三十一日（未經審核）</b>				
投資物業（自有）：				
工商業物業	—	—	66,165	66,165
投資物業（使用權）：				
工業、商業及住宅物業	—	—	41,879	41,879
	—	—	108,044	108,044
<b>於二零一九年九月三十日（經審核）</b>				
投資物業（自有）：				
工商業物業	—	—	67,309	67,309

本集團主要物業資產的公平值乃根據獨立專業合資格物業估值師基於物業指示性銷售價格所作出的評估估計。重大輸入數據及假設乃基於對管理層作出的詳細查詢確定。董事於各報告日期審閱估值報告及公平值變動。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 5. 財務風險管理 (續)

#### 5.2 公平值估計 (續)

本集團使用權資產(分類為投資物業)的公平值包括第3級公平值,乃由本集團財務部門進行估值。本集團至少每半年討論一次估值程序及結果,與本集團的報告日期相一致。

##### 投資物業的公平值計量

投資物業於報告期末按獨立專業估值師釐定的公平值列賬。估值於各財務報表日期進行,基於物業的最高及最佳效用並使用直接市場比較法、折現現金流量法及收入資本化法釐定公開市值。

##### 第3級公平值計量的變動對賬

	投資物業 千新加坡元
<b>截至二零二零年三月三十一日止六個月 (未經審核)</b>	
於二零一九年九月三十日的結餘	67,309
採納國際財務報告準則第16號	40,790
於二零一九年十月一日的結餘	108,099
添置	7,243
終止確認使用權物業資產	(2,323)
於損益確認的公平值虧損	(4,317)
貨幣換算	(658)
財政期末	108,044
於財政期末持有的資產於損益入賬的未變現虧損變動	(4,317)
<b>截至二零一九年九月三十日止財政年度 (經審核)</b>	
財政年初	46,054
添置	20,446
於損益確認的公平值收益	480
貨幣換算	329
財政年末	67,309
於財政年末持有的資產於損益入賬的未變現收益變動	480

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 5. 財務風險管理 (續)

#### 5.2 公平值估計 (續)

##### 第3級公平值計量的估值方法及輸入數據

下表列示分類至公平值層級第3級內的投資物業以及物業、廠房及設備釐定公平值時所用的估值方法及主要輸入數據：

內容	公平值 千新加坡元	估值方法	不可觀察輸入數據 <sup>(a)</sup>	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
於二零二零年三月三十一日 (未經審核)					
新加坡 (自有物業)	60,440	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米1,700新加坡元至12,300新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
		折現現金流量	折現率	7.25%-7.5%	利率越高，公平值越低
		折現現金流量	最終收益率	5.25%-6%	利率越高，公平值越低
		資本化比率	資本化比率	5.0%-5.75%	利率越高，公平值越低
新加坡 (使用權物業)	41,879	折現現金流量	折現率	7.5%	利率越高，公平值越低
印尼 (自有物業)	5,725	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米3,300新加坡元至3,700新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
	<u>108,044</u>				
於二零一九年九月三十日 (經審核)					
新加坡 (自有物業)	60,919	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米1,700新加坡元至12,300新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
		折現現金流量	折現率	7.25%-7.5%	利率越高，公平值越低
		折現現金流量	最終收益率	5.25%-6%	利率越高，公平值越低
		資本化比率	資本化比率	5.0%-5.75%	利率越高，公平值越低
印尼 (自有物業)	6,390	直接比較法	可比較物業的交易價格	每平方米3,700新加坡元至4,150新加坡元	可比較價值越高，公平值越高
	<u>67,309</u>				

(a) 不可觀察輸入數據之間並無重大相互關係。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 6. 分部資料

集團董事總經理監督其經營分部的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。分部表現乃按分部業績進行評估，而當中若干方面（載於下文）有別於本集團綜合財務報表中的經營溢利或虧損呈列。本集團的可呈報經營分部如下：

1. 工業組別
2. 商業組別
3. 住宅組別
4. 物流組別
5. 設施管理組別

工業、商業及住宅組別構成空間優化業務。

本集團並無其貢獻收益佔本集團總收益5%以上的單一客戶。本集團稅務乃按集團基準管理，並無分配至經營分部。

#### **分配基準及轉讓價格**

分部業績包括分部直接應佔的項目以及按合理基準所分配的項目。未分配項目主要包括所得稅開支及非控股權益。經營分部之間的轉讓價格乃以類似於與第三方所進行交易（如有）的方式按公平基準釐定價格。

#### **銷售**

分部間的銷售乃按市場條款進行。向集團董事總經理匯報的外部訂約方收益的計算方法與全面收益表的計算方法一致。

集團董事總經理根據分部業績（即計量除稅前收益、利息、融資成本、分佔聯營公司及合營企業的業績）及自持續經營的投資物業的公平值損益評估經營分部的表現。

#### **分部資產及負債**

向集團董事總經理匯報資產及負債總額的計量方式與財務資料所用者相同。直接歸屬於分部及可按合理基準分配項目的分部資產及負債包括投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、其他資產、貿易及其他應收款項、租賃應收款項、銀行借貸、租賃負債以及貿易及其他應付款項。

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

## 6. 分部資料 (續)

截至二零二零年三月三十一日止期間的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流服務 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
<b>銷售</b>							
分部銷售總額	17,050	9,311	5,099	14,242	10,464	6,773	62,939
分部間銷售	(1,760)	(498)	(41)	(1,498)	(750)	(6,773)	(11,320)
售予外部人士	15,290	8,813	5,058	12,744	9,714	—	51,619
<b>分部業績</b>	<b>3,796</b>	<b>1,487</b>	<b>1,862</b>	<b>1,671</b>	<b>924</b>	<b>356</b>	<b>10,096</b>
投資物業的公平值虧損	(2,744)	(1,198)	(375)	—	—	—	(4,317)
融資成本	(1,076)	(358)	(653)	(256)	(215)	(18)	(2,576)
分佔聯營公司及合營企業的業績	(24)	(69)	834	1,415	709	338	3,203
除稅前溢利	358	—	—	230	(9)	—	579
稅項	334	(69)	834	1,645	700	338	3,782
除稅後純利							(315)
非控股權益							3,467
本公司權益持有人應佔純利							(291)
							3,176
<b>分部資產</b>	<b>105,420</b>	<b>35,348</b>	<b>73,411</b>	<b>33,815</b>	<b>15,415</b>	<b>717</b>	<b>264,126</b>
於聯營公司的投資	—	—	—	271	—	—	271
於合營企業的投資	13,384	—	—	—	4,685	—	18,069
分部資產總值							282,466
<b>分部負債總額</b>	<b>81,312</b>	<b>41,303</b>	<b>39,930</b>	<b>24,448</b>	<b>15,836</b>	<b>2,299</b>	<b>205,128</b>
<b>資本開支</b>	<b>627</b>	<b>109</b>	<b>5,323</b>	<b>14,236</b>	<b>195</b>	<b>68</b>	<b>20,558</b>
物業、廠房及設備折舊	778	584	1,007	1,246	410	221	4,246

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

## 6. 分部資料 (續)

截至二零一九年三月三十一日止比較期間的分部明細如下：

	工業 千新加坡元	商業 千新加坡元	住宅 千新加坡元	物流服務 千新加坡元	設施管理 千新加坡元	公司及對銷 千新加坡元	綜合 千新加坡元
<b>銷售</b>							
分部銷售總額	20,248	11,118	1,283	13,066	11,406	6,265	63,386
分部間銷售	(858)	(540)	—	(1,255)	(869)	(6,265)	(9,787)
售予外部人士	19,390	10,578	1,283	11,811	10,537	—	53,599
<b>分部業績</b>							
融資成本	(886)	691	(1,020)	2,123	692	344	1,944
	(367)	(22)	(44)	(79)	(19)	(38)	(569)
	(1,253)	669	(1,064)	2,044	673	306	1,375
分佔聯營公司及合營企業的業績	246	—	—	304	1,403	—	1,953
除稅前溢利	(1,007)	669	(1,064)	2,348	2,076	306	3,328
稅項							(232)
除稅後純利							3,096
非控股權益							(281)
本公司權益持有人應佔純利							2,815

截至二零一九年九月三十日止比較期間的分部明細如下：

分部資產	69,543	11,446	33,686	15,408	3,676	1,275	135,034
於聯營公司的投資	—	—	—	306	—	—	306
於合營企業的投資	12,522	—	—	—	4,693	—	17,215
分部資產總值							152,555
分部負債總額	41,617	8,207	21,383	8,505	4,064	2,735	86,511
資本開支	22,158	679	20,011	4,937	490	181	48,456
物業、廠房及設備折舊	1,586	1,069	918	1,760	818	454	6,605

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 6. 分部資料 (續)

#### 分部資產總值及負債總額的對賬

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
<b>呈報分部資產與資產總值的對賬：</b>		
分部資產	282,466	152,555
遞延稅項資產	159	341
長期預付款項	188	322
無形資產	74	108
按公平值計入其他全面收益的金融資產	700	492
存貨	47	3
授予合營企業的貸款	5,828	2,432
預付款項	3,124	3,338
現金及銀行結餘	18,140	18,218
定期存款	4,991	9,135
	<u>315,717</u>	<u>186,944</u>
<b>呈報分部負債與負債總額的對賬：</b>		
分部負債	205,128	86,511
撥備	1,675	2,557
即期所得稅負債	957	463
遞延稅項負債	3,229	533
	<u>210,989</u>	<u>90,064</u>

#### 地域分部

下表列示本集團按貨品銷售及服務提供所在地劃分的來自外部客戶的收益分佈：

	來自外部客戶的收益	
	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
新加坡	46,376	50,409
泰國	1,958	1,639
香港	1,297	278
緬甸	881	333
印尼	438	615
其他國家	669	325
	<u>51,619</u>	<u>53,599</u>

下表列示本集團按客戶地域位置劃分的非流動資產 (不包括遞延稅項資產) 分佈：

	於以下日期的非流動資產	
	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	
	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
新加坡	217,415	106,663
泰國	3,120	1,330
香港	626	76
緬甸	5,117	5,268
印尼	5,834	6,787
柬埔寨	13,302	12,771
其他國家	5,957	3,001
	<u>251,371</u>	<u>135,896</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 7. 收益

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
來自租賃物業的租金及倉庫租賃收入	23,838	26,493
來自自有物業的租金及倉庫租賃收入	2,072	1,521
停車場服務	8,458	7,194
物流服務		
— 拖車服務	6,032	5,278
— 存儲服務	1,108	1,403
— 集裝箱維修服務	1,489	1,361
— 物流管理	4,115	3,769
設施服務	3,822	5,990
牌照費用	8	44
管理服務費收入	557	425
其他	120	121
	<u>51,619</u>	<u>53,599</u>

### 8. 其他收入

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
處理費	158	112
出售物業、廠房及設備的收益	—	84
利息收入	759	183
分租的淨投資收益	433	—
車輛相關收入	181	154
政府補助金	4	88
加薪補貼計劃及特別就業補貼*	101	243
沒收租戶按金	448	29
匯兌收益	—	129
服務費	121	97
向租戶收取的雜費	70	66
其他收入	482	621
	<u>2,757</u>	<u>1,806</u>

\* 加薪補貼計劃及特別就業補貼為新加坡政府為幫助企業減輕勞力緊缺市場營業成本以及支持業務投資所提供的獎勵。該等獎勵以現金形式派發。

### 9. 其他營運開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
貿易應收款項的減值虧損	197	171
有償合約撥備	270	—
匯兌虧損	174	—
其他開支	—	19
	<u>641</u>	<u>190</u>



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 10. 按性質劃分的開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
推廣開支	224	182
佣金費用	419	406
酬酢開支	95	86
營銷開支	13	2
運輸成本	920	862
集裝箱堆場管理費	1,198	1,344
租賃開支	11,943	29,118
保養及維護成本	5,475	4,158
顧問費用	7	1
物業、廠房及設備折舊	4,246	2,978
使用權資產折舊	5,964	—
無形資產攤銷	34	34
出售物業、廠房及設備的虧損	39	—
物業、廠房及設備撇銷	39	7
專業費用	525	478
車輛相關開支	38	45
僱員福利成本	9,860	11,054
保險費用	308	294
資訊科技維護開支	244	210
印刷開支	142	131
物業管理費	217	218
電話費	161	159
核數師薪酬		
— 審核服務	142	127
— 非審核服務	67	—
其他開支	1,319	1,377
	<u>43,639</u>	<u>53,271</u>

### 11. 融資成本

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
借貸的利息開支	810	484
來自租購安排融資租賃的利息開支	—	85
來自租購安排租賃負債的利息開支	93	—
來自租賃安排租賃負債的利息開支	1,673	—
	<u>2,576</u>	<u>569</u>

### 12. 所得稅開支

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
即期所得稅	764	519
遞延所得稅	(432)	(317)
	<u>332</u>	<u>202</u>
過往年度（超額撥備）／撥備不足		
— 即期稅項	(17)	30
	<u>315</u>	<u>232</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 13. 股息

董事會議決宣派截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期股息每股0.25新加坡仙（相當於0.014港元）（二零一九年：無）。

截至二零二零年三月三十一日止六個月，本公司股東（「股東」）已批准截至二零一九年九月三十日止年度的末期股息每股0.5新加坡仙。確認為分派的股息約2,043,000新加坡元已於二零二零年二月支付。

### 14. 每股盈利

於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止各期間，每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔本集團溢利，除以視作已發行普通股的加權平均數計算：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
本公司權益持有人應佔純利（千新加坡元）	3,176	2,815
普通股加權平均數（千股）	402,445	402,445
每股基本盈利（新加坡仙）	0.79	0.70

截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，每股基本及攤薄盈利相同，此乃由於本公司並無潛在攤薄普通股發行。

### 15. 物業、廠房及設備

於截至二零二零年三月三十一日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約20,409,000新加坡元（二零一九年：9,976,000新加坡元）。於二零二零年三月三十一日，根據融資租賃持有的物業、廠房及設備的賬面值為7,191,000新加坡元（二零一九年：7,564,000新加坡元）。

### 16. 租賃應收款項

於二零一九年十月一日，本集團已採納國際財務報告準則第16號，下表列示將收取的未折現租賃付款的到期分析：

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 十月一日 千新加坡元
一年內	16,255	15,931
一至兩年間	12,488	13,178
兩至三年間	7,849	10,441
三至四年間	4,320	4,320
四至五年間	4,320	4,320
超過五年	—	2,160
未折現租賃付款總額	45,232	50,350
減：未賺取融資收入	(2,239)	(2,781)
	42,993	47,569
呈列為：		
即期	15,223	14,745
非即期	27,770	32,824
	42,993	47,569

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 17. 其他資產

本集團已就柬埔寨Axis Residences 1A座的進度賬單確認其他資產。該樓宇的建造完工日期估計為截至二零二零年九月三十日止財政年度結束前。

### 18. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
貿易應收款項		
— 第三方	10,598	10,445
— 關連方	127	100
— 聯營公司	138	41
— 合營企業	353	—
	<u>11,216</u>	<u>10,586</u>
累計租金收入	<u>308</u>	<u>962</u>
應收商品及服務稅	1,601	999
外部訂約方的按金	5,343	5,982
客戶未支付的按金	290	220
可收回稅項	—	656
其他應收款項	317	220
	<u>7,551</u>	<u>8,077</u>
減：		
— 貿易應收款項的減值虧損	(2,223)	(2,026)
— 其他應收款項的減值虧損	(18)	(18)
	<u>16,834</u>	<u>17,581</u>

本集團貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	5,860	5,061
31至60日	1,889	1,875
61至90日	479	670
91至180日	317	441
181至365日	430	399
超過365日	2,241	2,140
	<u>11,216</u>	<u>10,586</u>

### 19. 股本

	股份數目 已發行股本	面值 股本 千新加坡元
於二零一九年十月一日及二零二零年三月三十一日的結餘	<u>402,445,400</u>	<u>63,407</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 20. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
貿易應付款項		
— 第三方	3,521	3,899
— 關連方	11	—
— 聯營公司	—	82
— 合營企業	108	—
	<u>3,640</u>	<u>3,981</u>
合約負債		
— 預先收取的租金	615	701
— 已收取客戶墊款	2,417	2,533
	<u>3,032</u>	<u>3,234</u>
其他應付款項及應計費用		
— 應付商品及服務稅	574	660
— 董事袍金撥備	48	63
— 應計費用	5,106	4,967
— 應計租金開支	115	4,098
— 已收客戶租金按金	14,852	14,750
— 已收關連方租金按金	81	81
— 未支付按金	308	518
— 預扣稅	48	41
— 應付雜項費用	396	308
— 其他應付款項	20	34
	<u>28,220</u>	<u>32,735</u>
減：		
— 非即期部分：其他應付款項	(20)	(34)
<b>計入流動負債的貿易及其他應付款項總額</b>	<u>28,200</u>	<u>32,701</u>

本集團貿易應付款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
0至30日	2,596	2,758
31至60日	508	754
61至90日	212	116
超過90日	324	353
	<u>3,640</u>	<u>3,981</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 21. 銀行借貸

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
<b>非即期，有抵押</b>		
須於1年後但2年內償還的銀行借貸	9,455	7,510
須於2年後但5年內償還的銀行借貸	16,222	11,216
須於5年後償還的銀行借貸	24,228	22,408
	<u>49,905</u>	<u>41,134</u>
<b>即期，有抵押</b>		
須於1年內償還的銀行借貸	11,923	7,009
<b>借貸總額</b>	<u>61,828</u>	<u>48,143</u>

我們的附屬公司取得的約61.8百萬新加坡元（二零一九年：48.1百萬新加坡元）的銀行借貸以下列各項作抵押：(i)位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、71 Lorong 23 Geylang及7 Gul Avenue的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的董事兼股東（「附屬公司董事」）提供的個人擔保（視適用情況而定）。

### 22. 承擔

#### (a) 資本承擔

於結算日訂約但未在財務報表中確認的資本支出如下：

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	5,343	5,201
物業、廠房及設備	289	5,541
	<u>5,632</u>	<u>10,742</u>

#### (b) 經營租賃承擔－本集團作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議向非關連方承租物業、廠房及設備。該等租賃有不同租期、調整租金條款及續租權利。

根據不可撤銷經營租賃於結算日已訂約但未確認為負債的未來最低租賃應付款項如下：

	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
一年內	52,697
一至五年間	52,458
五年後	2,596
	<u>107,751</u>

如附註3所披露，本集團已於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號。該等租賃付款已於二零二零年三月三十一日的資產負債表中確認為使用權資產及租賃負債，惟短期及低價值租賃（分別為8,200,000新加坡元及57,000新加坡元）除外。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 22. 承擔 (續)

#### (c) 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議向非關連方出租投資物業。該等承租須支付租賃付款的絕對固定每年增幅，或根據於租期內達到的銷售所計算的或然租金。

於二零一九年九月三十日，根據不可撤銷經營租賃已訂約但未確認為應收款項的未來最低租賃應收款項如下：

	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
一年內	48,125
一至五年間	32,260
	<u>80,385</u>

於二零一九年十月一日，本集團已採納國際財務報告準則第16號，於二零二零年三月三十一日後將收取的來自租賃物業及自有投資物業經營租賃的未折現租賃付款披露如下：

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 十月一日 千新加坡元
<b>租賃物業經營租賃</b>		
一年內	19,343	28,745
一至兩年間	7,172	5,862
兩至三年間	2,292	3,577
	<u>28,807</u>	<u>38,184</u>
	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 十月一日 千新加坡元
<b>自有投資物業經營租賃</b>		
一年內	3,593	3,010
一至兩年間	2,210	2,112
兩至三年間	617	1,265
	<u>6,420</u>	<u>6,387</u>

#### (d) 公司擔保

本集團就若干合營企業獲授的融資以金融機構為受益人所提供的公司擔保為57,800,000新加坡元（二零一九年：43,800,000新加坡元）。於二零二零年三月三十一日，合營企業已提取的擔保貸款的未償還金額為42,776,000新加坡元（二零一九年：37,466,000新加坡元）。

本集團已確定，於二零二零年三月三十一日及二零一九年九月三十日的公司擔保具有不重大公平值。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

### 23. 關連方交易

除財務報表其他內容所披露者外，以下概述董事認為屬本集團與其關連方於一般業務過程中訂立的重大關連方交易。

關連方名稱	與本集團的關係
林隆田	執行董事及股東
林美珠	執行董事及股東
馮裕祥	林美珠的配偶，本公司執行董事
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	合營企業
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	合營企業
Four Star Industries Pte Ltd	合營企業
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	合營企業
HLA Logistics Pte. Ltd.	聯營公司
Master Care Services Pte. Ltd.	本集團附屬公司的非控股股東
PJS Companies	由馮裕祥控制的關連公司集團 (附註1)
9 Plus Cafe Pte. Ltd.	擁有人為本公司執行董事的大伯
Panselatan Sdn Bhd	其股東為本集團董事的公司

附註1： PJS Companies由Cafe @ Phoenix Pte. Ltd.及DJ Culinary Concepts Pte. Ltd.組成。

	截至三月三十一日止六個月	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
來自以下各項的租金及服務收入：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	477	287
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	60	59
Four Star Industries Pte Ltd	288	201
Work Plus Store (Kallang) Pte. Ltd.	48	30
Master Care Services Pte. Ltd.	156	229
PJS Companies	90	119
9 Plus Cafe Pte. Ltd.	87	80
HLA Logistics Pte. Ltd.	744	708
來自以下各項的配套服務：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	—	9
Four Star Industries Pte Ltd	53	—
Panselatan Sdn Bhd	42	20
貸款予：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	850	—
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	260	150
Four Star Industries Pte Ltd	—	700
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	2,415	—
來自以下各方的償還貸款：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	—	5,143
Four Star Industries Pte Ltd	181	27
與以下各方的其他交易：		
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	149	132
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	568	532
Four Star Industries Pte Ltd	40	74

附註：

- i 買賣乃以關連方互相協定的價格進行
- ii 服務條款乃由關連方互相協定

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止六個月（「二零二零年上半年」），本集團錄得收益減少3.6%，主要由於空間優化業務項下工商業物業以及設施管理業務的收益減少所致。本集團二零二零年上半年的業績乃基於自二零一九年十月一日起採納國際財務報告準則第16號予以申報，為本公司首個年度申報期間，自二零一九年一月一日國際財務報告準則第16號生效日期或之後開始。因此，本集團已應用經修訂過渡法，且並未重列首次採納前之年度的比較金額。於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號對本集團財務報表的影響載於本報告附註3。

於二零二零年上半年，本集團工業物業及商業物業的平均佔用率分別約為89.9%及84.5%，而截至二零一九年三月三十一日止六個月（「二零一九年上半年」）則分別為87.8%及90.5%，商業物業面臨佔用率及租金方面的壓力。

本集團已重續空間優化業務項下的三份總租約，包括重續工業物業、商業物業及住宅物業總租約各一份。

本集團亦已獲得一份新的工業物業總租約，並於二零一九年十二月三十一日現有租約屆滿時重新中標1557 Keppel Road的租約。我們將對位於1557 Keppel Road的物業進行資產增值，將其改造為支持商業空間、共居住宅公寓及康樂設施的多用途開發項目。然而，由於2019冠狀病毒病（「COVID-19」）的爆發及新加坡共和國政府（「新加坡政府」）宣佈的病毒阻斷措施（如下文所述），預期翻新工程將於二零二零年六月一日或之後開始，惟須受新加坡政府的任何進一步指示規限。

此外，本集團欣然宣佈，我們位於1A Lutheran Road的學生公寓（於二零一九年九月獲得的一份住宅物業總租約）已於近期完成翻新，並於二零二零年第一季度開始營運。

如二零一九年十一月所公佈，我們獲得五份新的停車場合約及重新中標國會大廈停車場的營運及管理，致令設施管理業務於新加坡繼續進一步擴展。於二零二零年上半年，本集團亦於香港獲得一份新的停車場合約。

對於物流服務業務，本集團已宣佈於二零一九年十二月完成收購位於Gul Avenue的物業，這將透過為運輸業務提供更穩定及固定的運營地點來支持我們運輸業務的未來穩定增長。

### 業務前景

COVID-19疫情已令新加坡及全球經濟活動嚴重收縮，乃因供應鏈中斷、多國實施的出行限制及需求驟降綜合影響所致。新加坡經濟將於本年度步入衰退，國內生產總值增長率預計為-4%至-1%<sup>1</sup>。

根據新加坡貿易和工業部於二零二零年三月二十六日發表的新聞稿<sup>2</sup>所公佈的預先估計，新加坡於二零二零年第一季度的經濟按年收縮2.2%，而上一季度則增長1.0%。根據經季節性調整後按季比較的年度基準，新加坡經濟萎縮10.6%，較上一季度增長0.6%大幅下滑。

如二零二零年四月二十九日所公佈，本集團正在評估新加坡政府於二零二零年四月三日<sup>3</sup>及二零二零年四月二十一日<sup>4</sup>宣佈的病毒阻斷措施以及於二零二零年四月七日通過的二零二零年新型冠狀肺炎（臨時措施）法令的潛在影響。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年四月二十九日的公告。

鑒於上文所述，本集團預期空間優化業務項下的租金收取可能會受到影響，尤其是本集團商業及工業物業分租方面的租金收取。

<sup>1</sup> <https://www.mas.gov.sg/-/media/MAS/EPG/MR/2020/Apr/MRApr20.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.singstat.gov.sg/-/media/files/news/advdp1q2020.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.moh.gov.sg/news-highlights/details/circuit-breaker-to-minimise-further-spread-of-covid-19>

<sup>4</sup> <https://www.moh.gov.sg/news-highlights/details/strong-national-push-to-stem-spread-of-covid-19>



## 管理層討論與分析

對於我們空間優化業務項下的海外項目，COVID-19在世界範圍內蔓延亦已導致我們於中華人民共和國福建省泉州南安市的租賃物業的翻新工程以及於柬埔寨的Axis Residences物業的建設延遲。然而，本集團預期該兩個項目將於截至二零二零年九月三十日止財政年度結束時恢復運作。

如二零二零年二月四日所公佈，本集團合營企業Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.已完成收購位於新加坡202 Kallang Bahru的物業，而由於病毒阻斷措施的影響及受新加坡政府任何進一步指示規限，該物業預期將於二零二零年六月一日或之後開始翻新。

就設施管理業務而言，本集團繼續爭取更多外部設施管理合約，提供涵蓋維修、維護及樓宇和辦公室清潔、除蟲及煙煙消毒等的綜合設施管理服務。

對於新加坡的停車場業務，鑒於新加坡政府自二零二零年三月起實施病毒阻斷措施及安全距離措施，本集團預期泊車量可能會減少。

就物流服務業務而言，由於全球經濟活動下滑，未來一段期間物流服務可能減少及應收款項回收可能延遲，因此本集團維持審慎態度。

展望未來，本集團將審慎監察形勢，並將於上述事宜出現重大發展時另行刊發公告。

### 財務回顧

截至二零二零年三月三十一日止六個月期間（「二零二零年上半年」）與截至二零一九年三月三十一日止六個月期間（「二零一九年上半年」）比較

### 收益

	二零二零年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	二零一九年 上半年 千新加坡元 (未經審核)	差異	
			千新加坡元	%
工業物業	15,290	19,390	(4,100)	(21.1)
商業物業	8,813	10,578	(1,765)	(16.7)
住宅物業	5,058	1,283	3,775	294.2
<b>空間優化業務</b>	<b>29,161</b>	<b>31,251</b>	<b>(2,090)</b>	<b>(6.7)</b>
設施管理業務	9,714	10,537	(823)	(7.8)
物流服務業務	12,744	11,811	933	7.9
<b>總計</b>	<b>51,619</b>	<b>53,599</b>	<b>(1,980)</b>	<b>(3.7)</b>

本集團的收益由二零一九年上半年約53.6百萬新加坡元減少約2.0百萬新加坡元（或3.7%）至二零二零年上半年約51.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)空間優化業務項下工業物業及商業物業；及(ii)設施管理業務的收益減少所致。該減少由空間優化業務項下住宅物業以及物流服務業務的收益增加部分抵銷。

#### (a) 空間優化業務

##### 工業物業

工業物業所得收益由二零一九年上半年約19.4百萬新加坡元減少約4.1百萬新加坡元（或21.1%）至二零二零年上半年約15.3百萬新加坡元，乃主要由於於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後不再於分類為融資租賃的分租中確認收益約5.1百萬新加坡元及將收益淨額確認至保留盈利所致。

## 管理層討論與分析

該減少由(i)佔用率提高使租金收入增加；及(ii)自截至二零一九年九月三十日止財政年度第二季度（「二零一九財政年度」）起收購及租用的一項新物業的租金收入供款部分抵銷。

於二零二零年上半年，本集團工業物業的平均佔用率增長2.1個百分點至約89.9%，而於二零一九年上半年則為87.8%。

### 商業物業

商業物業所得收益由二零一九年上半年約10.6百萬新加坡元減少約1.8百萬新加坡元（或16.7%）至二零二零年上半年約8.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)分租屆滿致令租戶變動；(ii)以較低租金率重續分租；及(iii)於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後不再於分類為融資租賃的分租中確認收益約0.8百萬新加坡元及將收益淨額確認至保留盈利所致。

於二零二零年上半年，本集團商業物業的平均佔用率下降6.0個百分點至約84.5%，而於二零一九年上半年則為90.5%。

### 住宅物業

住宅物業所得收益由二零一九年上半年約1.3百萬新加坡元增加約3.8百萬新加坡元（或294.2%）至二零二零年上半年約5.1百萬新加坡元，乃主要由於(i)主要來自位於新加坡31 Boon Lay Drive的商住兩用業務（於二零一九財政年度第二季度開始產生收益）所得收益增加約3.2百萬新加坡元；及(ii)我們的緬甸新服務式住宅項目（於二零一九財政年度第四季度開始產生收益）所得收益增加約0.6百萬新加坡元所致。

除上述項目外，我們位於150 Cantonment的商住兩用業務亦已於二零一九財政年度第三季度開始產生收益。然而，由於於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號，二零二零年上半年該項目錄得的收益並未較二零一九年上半年有所增長，因二零二零年上半年約2.1百萬新加坡元的收益不再於分類為融資租賃的分租中予以確認及將收益淨額確認至保留盈利。

### (b) 設施管理業務

設施管理業務所得收益由二零一九年上半年約10.5百萬新加坡元減少約0.8百萬新加坡元（或7.8%）至二零二零年上半年約9.7百萬新加坡元，乃主要由於完成出售保安服務業務（如日期為二零一九年五月三十一日的公告所披露）導致並無產生保安服務業務的收益約2.6百萬新加坡元所致。此乃由(i)新加坡及香港的新停車場管理所得收益增加約1.5百萬新加坡元；及(ii)所提供的設施管理服務業務增長致令所得收益增加約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

### (c) 物流服務業務

我們的物流服務業務所得收益由二零一九年上半年約11.8百萬新加坡元增加約0.9百萬新加坡元（或7.9%）至二零二零年上半年約12.7百萬新加坡元，乃主要由於拖車業務所提供的運輸服務增加及泰國對租賃集裝箱貯存及維修的需求增加所致。

### 銷售成本

銷售成本由二零一九年上半年約41.4百萬新加坡元減少約11.7百萬新加坡元（或28.3%）至二零二零年上半年約29.7百萬新加坡元。

該減少乃主要由於(i)出售保安服務業務（於二零一九年五月完成）導致設施管理業務的人工成本減少令直接勞工成本減少約2.1百萬新加坡元；及(ii)租賃成本因採納國際財務報告準則第16號而減少約17.1百萬新加坡元，其中約5.9百萬新加坡元已確認為使用權資產折舊，3.8百萬新加坡元已確認為投資物業（使用權）公平值虧損，而餘下結餘主要由於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後分類為融資租賃的分租導致不再將租賃成本確認至保留盈利及不再將公平值虧損確認至保留盈利。

## 管理層討論與分析

該減少由(i)採納國際財務報告準則第16號令使用權資產折舊增加約5.9百萬新加坡元；(ii)保養及維護成本增加約1.3百萬新加坡元（主要來自設施管理業務及物流服務業務），與收益增長相一致（不包括並無保安服務業務收益供款的影響）；及(iii)物業、廠房及設備的折舊增加約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

### 毛利

鑑於以上所述，毛利由二零一九年上半年約12.2百萬新加坡元增加約9.7百萬新加坡元至二零二零年上半年約21.9百萬新加坡元。

### 其他收入

其他收入由二零一九年上半年約1.8百萬新加坡元增加約1.0百萬新加坡元（或52.7%）至二零二零年上半年約2.8百萬新加坡元，乃主要由於(i)沒收租戶按金增加約0.4百萬新加坡元；(ii)採納國際財務報告準則第16號後主要來自就租賃應收款項收取的利息所產生的利息收入增加約0.6百萬新加坡元；及(iii)採納國際財務報告準則第16號後分租所得收益增加約0.4百萬新加坡元（乃基於不再確認的使用權資產與分租投資淨額之間的差額得出）所致。以上各項由(i)政府補助減少約0.2百萬新加坡元；(ii)並無二零一九年上半年確認的外匯收益約0.1百萬新加坡元；及(iii)並無二零一九年上半年確認的出售物業、廠房及設備的收益約0.1百萬新加坡元部分抵銷。

### 其他營運開支

其他營運開支由二零一九年上半年約0.2百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元（或237.4%）至二零二零年上半年約0.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)工業物業項下來自有償合約的虧損撥備約0.2百萬新加坡元，其履行義務成本預期將超出其項下可收取的經濟溢利；及(ii)二零二零年上半年的外匯虧損約0.2百萬新加坡元所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一九年上半年約0.7百萬新加坡元增加約0.1百萬新加坡元（或11.1%）至二零二零年上半年約0.8百萬新加坡元，乃主要由於廣告及市場推廣開支增加約0.1百萬新加坡元所致。

### 行政開支

行政開支由二零一九年上半年約11.2百萬新加坡元增加約2.0百萬新加坡元（或18.0%）至二零二零年上半年約13.2百萬新加坡元，乃主要由於(i)住宅物業產生的物業、廠房及設備的折舊增加約0.9百萬新加坡元；(ii)主要來自空間優化業務的員工成本增加約0.9百萬新加坡元，與住宅物業業務所得收益增加相一致；及(iii)雜項費用增加約0.2百萬新加坡元所致。

### 融資成本

融資成本由二零一九年上半年約0.6百萬新加坡元增加約2.0百萬新加坡元（或352.7%）至二零二零年上半年約2.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)銀行借貸增加致令利息開支增加約0.3百萬新加坡元；及(ii)採納國際財務報告準則第16號致令產生租賃負債的利息開支約1.7百萬新加坡元所致。

### 分佔聯營公司及合營企業的業績

分佔聯營公司及合營企業的業績由二零一九年上半年約2.0百萬新加坡元減少約1.4百萬新加坡元（或70.4%）至二零二零年上半年約0.6百萬新加坡元，乃主要由於(i)二零二零年上半年分佔經營溢利減少約0.1百萬新加坡元；及(ii)二零二零年上半年產生投資物業公平值虧損約0.2百萬新加坡元，而二零一九年上半年則為投資物業公平值收益淨額約1.1百萬新加坡元所致。

### 投資物業的公平值虧損

二零二零年上半年產生的投資物業的公平值虧損乃主要由於新加坡的一項工業物業的估值減少約0.5百萬新加坡元及採納國際財務報告準則第16號致令確認投資物業（使用權）約3.8百萬新加坡元所致。

## 管理層討論與分析

### 除所得稅前溢利

由於上述者，本集團的除所得稅前溢利由二零一九年上半年約3.3百萬新加坡元增加約0.5百萬新加坡元（或13.6%）至二零二零年上半年約3.8百萬新加坡元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一九年上半年約0.2百萬新加坡元增加約0.1百萬新加坡元（或35.8%）至二零二零年上半年約0.3百萬新加坡元，乃主要由於應課稅溢利增加所致。

### 期內溢利

由於上述原因，本集團的純利由二零一九年上半年約3.1百萬新加坡元增加約0.4百萬新加坡元（或12.0%）至二零二零年上半年約3.5百萬新加坡元。

### 財務狀況表回顧

#### 非流動資產

非流動資產由二零一九年九月三十日約136.2百萬新加坡元增加約115.3百萬新加坡元至二零二零年三月三十一日約251.5百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致：

物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）增加約11.0百萬新加坡元，乃由於添置約20.4百萬新加坡元，主要用於空間優化業務項下位於新加坡的新學生公寓項目及位於中國的酒店項目的翻新成本以及購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業。此乃由物業、廠房及設備的折舊約4.2百萬新加坡元及於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後不再將物業、廠房及設備的淨額約5.0百萬新加坡元確認至保留盈利部分抵銷。

投資物業增加約40.7百萬新加坡元，乃主要由於採納國際財務報告準則第16號後產生投資物業（使用權）添置約48.0百萬新加坡元，並由公平值虧損約4.3百萬新加坡元、不再於分租投資淨額確認投資物業（使用權）約2.3百萬新加坡元及外幣換算虧損約0.7百萬新加坡元部分抵銷。

本集團因採納國際財務報告準則第16號而確認使用權資產約34.6百萬新加坡元。

按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的金融資產增加約0.2百萬新加坡元，主要來自於一間主要從事提供貯存解決方案的公司的額外投資約0.5百萬新加坡元。此乃由出售另一項按公平值計入其他全面收益的金融資產約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

於聯營公司及合營企業的投資增加約0.8百萬新加坡元，主要來自就二零二零年上半年確認分佔聯營公司及合營企業溢利約0.6百萬新加坡元以及於二零二零年上半年向一間合營企業注入股本0.5百萬新加坡元。此乃由自一間聯營公司收取股息約0.3百萬新加坡元部分抵銷。

本集團因採納國際財務報告準則第16號後確認分租所得應收款項而確認租賃應收款項約27.8百萬新加坡元。

其他資產增加約0.5百萬新加坡元，乃主要由於外幣換算收益所致。

非流動資產的增加由(i)預付款項減少約0.1百萬新加坡元；及(ii)遞延稅項資產減少約0.2百萬新加坡元部分抵銷。

#### 流動資產

流動資產由二零一九年九月三十日約50.7百萬新加坡元增加約13.5百萬新加坡元至二零二零年三月三十一日約64.2百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

貿易及其他應收款項減少約0.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)其他應收款項減少約0.5百萬新加坡元，主要因完成收購位於7 Gul Avenue的物業後所支付的按金撥充資本；及(ii)貿易應收款項減值撥備增加約0.2百萬新加坡元所致。

## 管理層討論與分析

授予合營企業的貸款增加約3.4百萬新加坡元，乃主要由於向合營企業提供貸款約1.4百萬新加坡元以用作營運資金及透過Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd. 收購新加坡的一項工業物業的部分付款約2.0百萬新加坡元所致。

本集團因採納國際財務報告準則第16號後確認分租所得應收款項而確認租賃應收款項約15.2百萬新加坡元。

預付款項減少約0.2百萬新加坡元。

現金及銀行結餘及定期存款減少約4.2百萬新加坡元。

### 非流動負債

非流動負債由二零一九年九月三十日約46.3百萬新加坡元增加約86.7百萬新加坡元至二零二零年三月三十一日約133.0百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

銀行借貸增加約8.7百萬新加坡元，主要用於購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業。

租賃負債因採納國際財務報告準則第16號而增加約79.8百萬新加坡元，其中包括確認就租賃安排應付業主的負債約76.6百萬新加坡元及自融資租賃負債重新分類約3.5百萬新加坡元，減去二零二零年上半年的還款約0.3百萬新加坡元。

遞延稅項負債增加約2.7百萬新加坡元，乃主要由於二零一九年十月一日採納國際財務報告準則第16號後確認分租投資淨額所產生的稅項負債所致。

以上各項由撥備減少約1.0百萬新加坡元部分抵銷，而撥備減少乃主要由於因採納國際財務報告準則第16號而將約0.3百萬新加坡元的工業物業項下的有償合約撥備重新分類至使用權資產及將約0.7百萬新加坡元的復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債所致。

此外，由於採納國際財務報告準則第16號，約3.5百萬新加坡元的融資租賃負債已重新分類至租賃負債。

### 流動負債

流動負債由二零一九年九月三十日約43.8百萬新加坡元增加約34.1百萬新加坡元至二零二零年三月三十一日約77.9百萬新加坡元，乃主要由於以下所載因素所致。

撥備增加約0.2百萬新加坡元，乃主要由於將約0.7百萬新加坡元的復工成本撥備由非流動負債重新分類至流動負債所致。此乃由工業物業項下的有償合約撥備減少約0.5百萬新加坡元部分抵銷。

銀行借貸增加約4.9百萬新加坡元，主要用於購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業。

租賃負債因採納國際財務報告準則第16號而增加約35.2百萬新加坡元，其中包括確認就租賃安排應付業主的負債約33.2百萬新加坡元及自融資租賃負債重新分類約2.2百萬新加坡元，減去二零二零年上半年的還款約0.1百萬新加坡元。

應付即期稅項增加約0.5百萬新加坡元，乃主要由於期內所得稅撥備所致。

流動負債增加由(i)貿易及其他應付款項減少約4.5百萬新加坡元（主要由於採納國際財務報告準則第16號後將應計租賃開支調整至使用權資產）；及(ii)融資租賃負債減少約2.2百萬新加坡元（因採納國際財務報告準則第16號而被重新分類至租賃負債）部分抵銷。

## 管理層討論與分析

### 營運資金

於二零一九年九月三十日，本集團有正營運資金約6.9百萬新加坡元。

因採納國際財務報告準則第16號，本集團於二零二零年三月三十一日錄得負營運資金約13.8百萬新加坡元，此乃由於計入流動租賃負債約33.2百萬新加坡元，而相應資產於非流動資產項下確認為投資物業（使用權）或使用權資產所致。倘不計及因採納國際財務報告準則第16號而產生的該等流動租賃負債（由流動租賃應收款項約15.2百萬新加坡元抵銷），本集團將錄得正營運資金約4.2百萬新加坡元。

儘管因採納國際財務報告準則第16號而產生負營運資金約13.8百萬新加坡元，然而董事會確認，鑑於基於本集團現金流量預測的現金流量充足性以及銀行透過其可供動用銀行融資及臨時過渡性貸款所提供的支持（顯示出本集團於未來12個月內持續經營及履行其責任的能力），本集團能夠於其到期時持續經營及履行債務責任。

### 現金流量表回顧

於二零二零年上半年，本集團錄得經營活動所得的現金淨額約18.0百萬新加坡元，乃由於營運資金變動前的經營溢利約19.7百萬新加坡元、貿易及其他應收款項增加約0.4百萬新加坡元及貿易及其他應付款項減少約1.7百萬新加坡元，並就退回所得稅淨額約0.4百萬新加坡元作出調整所致。

投資活動所用的現金淨額約22.7百萬新加坡元，乃主要由於(i)添置物業、廠房及設備約19.6百萬新加坡元，用於支付空間優化業務項下位於新加坡的新學生公寓項目及位於中國的酒店項目的翻新成本以及購買物流服務業務項下位於7 Gul Avenue的物業；(ii)授予合營企業的貸款約3.5百萬新加坡元，主要用於收購一項工業物業及用作營運資金；(iii)就收購合營企業支付現金約0.5百萬新加坡元；及(iv)其他資產添置約0.1百萬新加坡元所致。以上各項由(i)自聯營公司收取的股息約0.3百萬新加坡元；(ii)出售物業、廠房及設備收取的所得款項約0.2百萬新加坡元；(iii)出售按公平值計入其他全面收益的金融資產的所得款項約0.3百萬新加坡元；及(iv)收取的利息約0.2百萬新加坡元部分抵銷。

融資活動產生的現金淨額約5.2百萬新加坡元，乃由於(i)償還租賃負債約15.7百萬新加坡元；(ii)償還物流及停車場設備融資租賃約1.1百萬新加坡元；(iii)償還銀行借貸約3.7百萬新加坡元；(iv)已支付的利息開支約2.6百萬新加坡元；(v)已派付的股息約2.0百萬新加坡元；及(vi)向非控股股東派付的股息約0.1百萬新加坡元所致。此乃由(i)銀行借貸所得款項約17.7百萬新加坡元，用於購買位於7 Gul Avenue的物業及我們空間優化業務的翻新貸款；(ii)已抵押定期存款因銀行解除押記而減少約4.7百萬新加坡元；(iii)租賃應收款項收款約7.4百萬新加坡元；及(iv)自租賃應收款項收取的利息約0.6百萬新加坡元部分抵銷。

由於上述者，於二零二零年三月三十一日，現金及現金等價物增加約0.5百萬新加坡元至約21.8百萬新加坡元。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年上半年，本集團主要透過經營、銀行借貸、融資租賃及本公司股份（「股份」）於二零一七年十二月二十九日在香港聯交所主板上市（「香港上市」）的所得款項合計產生的現金流量撥支營運。

本集團主要取得銀行借貸以為購買物業及物流設備撥支。本集團亦有循環貸款以應付其短期財務需要。於二零二零年三月三十一日，本集團的借貸乃以新加坡元及美元計值，該等借貸乃按年利率介乎2.48%至6.00%計息。於二零二零年三月三十一日，本集團尚未償還的銀行借貸為61.8百萬新加坡元。該等借貸乃以(i)本集團位於72 Eunos Avenue 7、100 Eunos Avenue 7、Geylang物業及7 Gul Avenue的租賃物業合法抵押；(ii)本集團提供的公司擔保；(iii)轉讓已按揭物業的租金所得款項；及(iv)若干非全資附屬公司（並非本公司控股股東）的董事兼股東（「附屬公司董事」）提供的個人擔保（視適用情況而定）作抵押。

於二零二零年三月三十一日，本集團持有的現金及現金等價物主要為以新加坡元計值的銀行現金及手頭現金及以新加坡元計值可隨時轉換為現金的存款。

## 管理層討論與分析

### 資產負債比率

資產負債比率等於計息債務除以資本總額並乘以100%。資本總額乃按計息債務加權益總額計算。於二零二零年三月三十一日的資產負債比率為62.8%，較二零一九年九月三十日的35.7%有所上升，此乃主要由於二零二零年三月三十一日的債務增加（主要來自租賃負債及購買位於Gul Avenue的物業）所致。

### 租賃負債

自二零一九年十月一日起，本集團已採納國際財務報告準則第16號「租賃」（「國際財務報告準則第16號」），惟並未按該準則所允許者重列比較數字。根據新訂準則，資產（租賃項目的使用權）及支付租金之金融負債予以確認。唯一例外為短期及低價值租賃。有關採納國際財務報告準則第16號的影響的詳情，請參閱本報告附註3。

於二零二零年三月三十一日，本集團就其租賃物業、廠房及機器、物流設備及汽車而擁有的租賃負債為115.1百萬新加坡元。本集團的若干租賃負債乃以若干廠房及機器、物流設備及汽車等相關資產、附屬公司董事提供的個人擔保及本集團提供的公司擔保作抵押。

### 資本承擔

於結算日訂約但未在財務報表中確認的資本支出（不包括與於聯營公司的投資及與於合營企業的投資相關者）如下：

	二零二零年 三月三十一日 千新加坡元	二零一九年 九月三十日 千新加坡元
投資物業	5,343	5,201
物業、廠房及設備	289	5,541
	<u>5,632</u>	<u>10,742</u>

### 資本開支

於二零二零年上半年，本集團的資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及其他資產約20.6百萬新加坡元（二零一九財政年度：約48.5百萬新加坡元），用於我們空間優化業務的翻新成本、購買物流設備、購買位於7 Gul Avenue的物業及位於東埔寨Axis Residences 1A幢的添置。

### 或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司間接全資附屬公司WPS KB Pte. Ltd.已與其合營夥伴W&S Flexi Pte. Ltd.成立合營企業Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.，意在於二零一九年十一月收購位於202 Kallang Bahru Singapore 339339的一項工業物業。代價17百萬新加坡元另加商品及服務稅已悉數支付予賣方，而該物業收購已於二零二零年二月四日完成。該物業擬用於具有自動檢索功能及物流活動的自助倉庫以及配套辦公室。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月十九日、二零一九年十二月十日、二零二零年一月七日及二零二零年二月四日的公告以及日期為二零二零年一月二十四日的通函。

除本報告所披露者外，於二零二零年上半年，概無進行任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 管理層討論與分析

### 重大投資

除於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資外，本集團於二零二零年上半年並無於任何其他公司持有任何重大股權投資（包括投資額為二零二零年三月三十一日本公司資產總值5%或以上的於被投資公司的任何投資）。

### 資產負債表外安排

於二零二零年上半年，本集團並無任何資產負債表外安排。

### 未來重大投資及資本資產計劃

除本公司日期為二零一七年十二月十五日有關全球發售的招股章程（「招股章程」）及本報告所披露者外，於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產計劃。

### 承受匯率波動風險

於二零二零年上半年，本集團主要在新加坡、印尼、泰國、緬甸、馬來西亞及香港經營業務。倘交易主要以外幣（如美元（「美元」）、印尼盾（「印尼盾」）、港元（「港元」）及泰銖（「泰銖」））計值時，本集團實體會承受外匯風險。此外，在換算海外業務淨資產為本集團申報貨幣新加坡元時，本集團面臨貨幣換算風險。於二零二零年上半年，本集團錄得外匯虧損174,000新加坡元。

本集團正在計劃將業務擴展至其他國家及地區（包括越南），而此亦或會承擔未來商業交易以及將予確認的資產和負債產生的外匯匯率風險。本集團並未就外匯波動進行任何對沖活動。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團有390名僱員（二零一九年九月三十日：370名）。其僱員薪酬包括薪金及津貼，乃按照其表現、經驗及現行行業慣例而釐定。我們定期檢討薪酬政策及待遇。

### 報告期後重大事項

除本公司日期為二零二零年四月二十九日有關由於COVID-19的本集團業務更新的公告所披露者外，截至本報告日期，董事並無注意到於二零二零年上半年之後有關本集團業務或財務或營運表現的其他重大事項。

### 根據上市規則第13.22條所作披露

於二零二零年三月三十一日，本集團以向其聯屬公司（包括本集團聯營公司及合營企業）授出股東貸款或墊款以及融資擔保的方式提供財務資助，有關詳情載列如下：

聯屬公司（「聯屬公司」）名稱	所持實際權益	向聯屬公司 授出的貸款 千新加坡元	尚未注入的 已承諾注資 千新加坡元	向聯屬公司授 出的融資 的擔保 千新加坡元	向聯屬公司 授出的未動用 已擔保融資 千新加坡元	聯屬公司動用 的已擔保融資 千新加坡元
Work Plus Store (AMK) Pte. Ltd.	50.0%	1,394 <sup>(1)</sup>	—	24,000	—	23,457
Four Star Industries Pte Ltd	50.0%	863 <sup>(1)</sup>	—	6,925	—	6,846
Metropolitan Parking Pte. Ltd.	50.0%	1,141 <sup>(1)</sup>	—	12,900	—	12,900
Work Plus Store (Kallang Bahru) Pte. Ltd.	50.0%	2,430 <sup>(1)</sup>	—	14,000	7,200	6,800

### 附註：

(1) 按3%的年息徵收利息，無固定還款期限。貸款透過本集團內部資金來源撥資。



## 管理層討論與分析

根據上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率，於二零二零年三月三十一日，向聯屬公司提供的財務資助總額合共達約20.2%。

根據上市規則第13.22條，聯屬公司的備考簡明財務狀況表及本集團於聯屬公司的應佔權益載列如下：

	備考簡明財務狀況表 千新加坡元	本集團的應佔權益 千新加坡元
非流動資產	147,683	73,842
流動資產	7,429	3,715
流動負債	(24,323)	(12,162)
非流動負債	(94,595)	(47,298)
	<u>36,194</u>	<u>18,097</u>

聯屬公司的備考簡明財務狀況表乃於作出符合本集團主要會計政策的調整後合併各聯屬公司於二零二零年三月三十一日的財務狀況表，並重新歸納財務狀況表的主要項目類別而編製。

### 發行證券及股本

於二零二零年上半年，本公司已發行股份及資本架構概無任何變動。

### 首次公開發售所得款項用途

根據於二零一七年十二月二十九日在香港完成的全球發售，本公司按每股股份1.90港元配發及發行42,000,000股普通股，籌集所得款項總額共計79.8百萬港元（相當於13.6百萬新加坡元）。扣除相關開支約35.4百萬港元（相當於6.2百萬新加坡元）後，全球發售所得款項淨額達約44.4百萬港元（相當於7.4百萬新加坡元）（「所得款項淨額」）。

下表載列於本報告日期全球發售的所得款項使用明細：

序號	所得款項淨額用途	金額分配 千港元	已使用金額 千港元	結餘 千港元
1	透過於新加坡購買新物業擴展空間優化業務	26,815	26,815	—
2	為物流服務管理業務於新加坡購買物業	10,611	10,611	—
3	於中國開始初次營運	1,776	—	1,776
4	一般營運資金	4,439	4,439	—
5	為物流服務業務購買運輸設備	755	562	193
	<b>總計</b>	<b>44,396</b>	<b>42,427</b>	<b>1,969</b>

用於一般營運資金的款項約4.4百萬港元（相當於0.7百萬新加坡元）包括與我們空間優化業務下獲得的總租約有關的翻新成本付款。

如本公司於二零一九年一月七日刊發的公告所述，分配用於收購新加坡物業以發展空間優化業務的約26.8百萬港元（相當於4.5百萬新加坡元），已用於支付Geylang物業收購事項的部分款項。

## 管理層討論與分析

如本公司於二零一九年十二月二十七日刊發的公告所述，分配用於收購新加坡物業以發展物流服務管理業務的約10.6百萬港元（相當於1.8百萬新加坡元），已用於支付7 Gul Avenue物業收購事項的部分款項。

如招股章程所述，上述金額的使用與所得款項淨額的擬定用途及分配百分比一致。本公司預期將於二零二零曆年年底前根據招股章程所述所得款項淨額的擬定用途使用所得款項淨額的餘下結餘約2.0百萬港元（相當於0.3百萬新加坡元）。

倘嚴重偏離所得款項用途，本公司將持續於定期公告內更新全球發售所得款項結餘的使用情況，並於其年報以及中期及全年財務業績公告內提供有關使用情況的報告。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零年上半年，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 建議中期股息

董事會已議決宣派二零二零年上半年之中期股息每股普通股0.0025新加坡元（相當於0.014港元），將於二零二零年六月十九日（星期五）派付予在二零二零年五月二十七日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

### 暫停辦理股東登記

為釐定獲得中期股息的權利

#### 就新加坡股東而言

本公司將於二零二零年五月二十七日（星期三）下午五時正暫停辦理股份過戶及股東登記，以釐定股東獲得中期股息的權利。填妥的股份過戶文件須於二零二零年五月二十七日（星期三）下午五時正前送達本公司的新加坡股份過戶登記總處 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd. 登記，地址為50 Raffles Place #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623，以釐定股東獲得中期股息的權利。

#### 就香港股東而言

本公司將於二零二零年五月二十八日（星期四）至二零二零年五月二十九日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理香港股東名冊分冊登記，期間不會辦理本公司的任何香港股份過戶登記手續。為釐定股東獲得中期股息的權利，所有香港股份過戶文據連同有關股票須不遲於二零二零年五月二十七日（星期三）下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為釐定登記於本公司新加坡股東名冊總冊及香港股東名冊分冊的股東身份，有關兩(2)份股東名冊之間的股份轉移的所有必要文件、匯款連同相關股票須分別不遲於二零二零年五月十五日（星期五）下午五時正及下午四時三十分提交予本公司新加坡股份過戶登記總處 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.，地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623（就新加坡股東而言）及本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓（就香港股東而言）。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份及相關股份或債權證中的權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司及／或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

#### 於股份及相關股份的好倉

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	所佔股權概約百分比
林隆田 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人、 信託受益人	216,930,000	53.90%

附註：

- (1) 林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的其中一名創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited（作為The Land Banking Trust的受託人）持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd.（作為The LHN Capital Trust的受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為216,930,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (2) 林隆田為The LHN Capital Trust的其中一名實益擁有人，而LHN Capital Pte. Ltd.為其受託人。LHN Capital Pte. Ltd.（作為受託人）持有HN Capital Ltd.（持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.全部已發行股本的85%）的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。Fragrance Ltd.為216,930,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及／或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

#### 共同董事

有關股東的資料，於二零二零年三月三十一日，本公司執行董事林隆田及林美珠亦為Fragrance Ltd.、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.及LHN Capital Pte. Ltd.的董事。

除上文所披露者外，概無本公司其他董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的於本公司股份及相關股份中擁有權益的公司的董事或僱員。

## 其他資料

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，該等人士於股份或相關股份中所擁有須根據證券及期貨條例第XV部的條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置的股東名冊所記錄的權益或淡倉如下：

### 於股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	持股概約百分比
Fragrance Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	實益擁有人	216,930,000	53.90%
王佳祿 <sup>(1)(3)</sup>	根據配偶所持權益而視作擁有的權益	216,930,000	53.90%
Hean Nerng Group Pte. Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受控法團的權益	216,930,000	53.90%
HN Capital Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受控法團的權益	216,930,000	53.90%
LHN Capital Pte. Ltd. <sup>(1)(2)</sup>	受託人	216,930,000	53.90%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited. <sup>(1)(2)</sup>	受託人	216,930,000	53.90%
林賢能 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人	216,930,000	53.90%
符秀雲 <sup>(1)(2)</sup>	全權信託的創辦人	216,930,000	53.90%

#### 附註：

- (1) Fragrance Ltd. (由Hean Nerng Group Pte. Ltd.全資擁有，而林隆田、林美珠及HN Capital Ltd.則分別擁有Hean Nerng Group Pte. Ltd. 5%、10%及85%的權益) 為216,930,000股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，林隆田、王佳祿、Hean Nerng Group Pte. Ltd.、HN Capital Ltd.、LHN Capital Pte. Ltd.、Trident Trust Company (B.V.I.) Limited、林賢能及符秀雲被視為於Fragrance Ltd.所持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 林賢能、符秀雲及林隆田為The LHN Capital Trust及The Land Banking Trust的創辦人。Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (作為The Land Banking Trust的受託人) 持有LHN Capital Pte. Ltd.的全部已發行股本。LHN Capital Pte. Ltd. (作為The LHN Capital Trust的受託人) 持有HN Capital Ltd. (持有Hean Nerng Group Pte. Ltd.已發行股本總額的85%) 的全部已發行股本。Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有Fragrance Ltd.的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林賢能、符秀雲及林隆田被視為於Trident Trust Company (B.V.I.) Limited及LHN Capital Pte. Ltd.所持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Trident Trust Company (B.V.I.) Limited被視為於LHN Capital Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，LHN Capital Pte. Ltd.被視為於HN Capital Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，HN Capital Ltd.被視為於Hean Nerng Group Pte. Ltd.持有的權益中擁有權益。根據證券及期貨條例，Hean Nerng Group Pte. Ltd.被視為於Fragrance Ltd.持有的權益中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，林隆田的配偶王佳祿被視為於林隆田所持有的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，截至二零二零年三月三十一日，董事並無知悉任何其他人士於任何股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於股東名冊的權益或淡倉。

### 購股權計劃

於二零一七年九月二十五日(「採納日期」)，股東採納「LHN購股權計劃」(「計劃」)，於香港上市後生效。計劃已由董事會指派由薪酬委員會(「委員會」)的成員組成的委員會管理。

#### 計劃的期限

根據計劃的條款，計劃自採納日期起計10年內有效及生效，經股東於股東大會上以普通決議案以及當時可能需要的任何主管部門批准，計劃可另延長10年。上述計劃屆滿後，將不再提供額外的購股權，但計劃的條文在其他各方面將繼續有效。於屆滿前所授出的所有尚未行使的購股權將繼續有效並可在計劃的規限下行使及可根據計劃行使。

## 其他資料

### 授出的購股權

自採納日期起及直至本報告日期，計劃項下並無任何購股權獲授出、註銷、發行在外、行使或失效。

### 購買股份或債權證的安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可透過認購本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

### 競爭及利益衝突

於回顧期內，除本集團權益外，概無董事、本公司控股股東或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何業務或與本集團有任何其他利益衝突。

### 企業管治

除二零一二年新加坡企業管治守則（「**新加坡企業管治守則**」）下的規定外，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**香港上市規則**」）附錄14企業管治守則（「**香港企業管治守則**」）的守則條文作為其於香港上市後生效的企業管治守則的一部分。因此，本公司將遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則下的更嚴格規定。

董事認為，於二零二零年上半年，本公司已遵守香港企業管治守則及新加坡企業管治守則，惟香港企業管治守則下的守則條文A.2.1除外。根據香港企業管治守則的守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。本集團並無設立行政總裁職務但設有董事總經理職務，該職務負責業務的日常管理，目前由林隆田先生（「**林隆田先生**」）擔任，林隆田先生亦為董事會執行主席。縱觀本集團的業務歷史，林隆田先生自一九九八年起一直擔任本集團的主要領導職務，深度參與本集團的業務策略制定以及業務及營運管理。經考慮到本集團內部的管理一致性，為使整體戰略規劃更有效及高效及確保該等計劃實施的連續性，董事（包括獨立非執行董事）認為林隆田先生是該兩個職務的最佳人選，而目前的安排利大於弊並符合本集團及股東的整體利益。

### 董事進行證券交易的標準守則

除遵守新交所上市手冊B節：凱利板規則第1204（19）條外，本公司亦已按照香港上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）所載規定更新其政策，該守則亦適用於可能擁有未公佈內幕消息的僱員（「**相關僱員**」）。

於緊接公佈本公司中期業績之前的30天開始、以及緊接公佈本公司全年業績之前的60天開始直至相關業績公告日期止期間，本公司及其高級職員（包括董事、管理層及行政人員）不得買賣本公司股份。

預期本集團董事、管理層及行政人員須始終遵守相關的內幕交易法律，即使是在許可的交易期間內買賣證券，或者彼等掌握本公司的未公開股價敏感性資料，彼等不得基於短期考慮而買賣本公司證券。

本公司確認，已向全體董事及相關僱員作出特定查詢，及彼等均已確認於二零二零年上半年已遵守標準守則。

## 其他資料

### 審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），其書面職權範圍明確規定其權力及職責。委員會的主要職責之一乃審查及監督本公司的財務報告程序及內部控制。審核委員會職權範圍全文可於本公司及香港聯交所網站查詢。

審核委員會由三名獨立非執行董事（陳嘉樑先生（主席）、莊立林女士及楊志雄先生）組成。

本報告的財務資料並未經本公司核數師審核，惟審核委員會已審閱本集團二零二零年上半年的未經審核綜合業績，及認為此等業績乃符合適用會計準則、香港上市規則的規定及其他適用法律規定，並已作出適當披露。

### 公眾持股量

直至本報告日期，本公司一直按香港上市規則的規定維持公眾持股量。

承董事會命

**賢能集團有限公司\***

執行主席及集團董事總經理

林隆田

新加坡，二零二零年五月十三日

\* 僅供識別



**賢能集團有限公司**

10 Raeburn Park #02-18, Singapore 088702

電話: (65) 6368 8328 傳真: (65) 6367 2163

[lhngroup.com](http://lhngroup.com)